



Bebauungsplanung

Dorfgebiet Zollgrün

Begründung

Auftraggeber : Gemeinde Zollgrün
Herr Meißgeier, Bürgermeister
09722 Zollgrün

Projekt-Nr. : 6338-0-01 (D)

Seitenverzeichnis : 1 - 15

Plauen : 12.11.1996

Auftragnehmer :

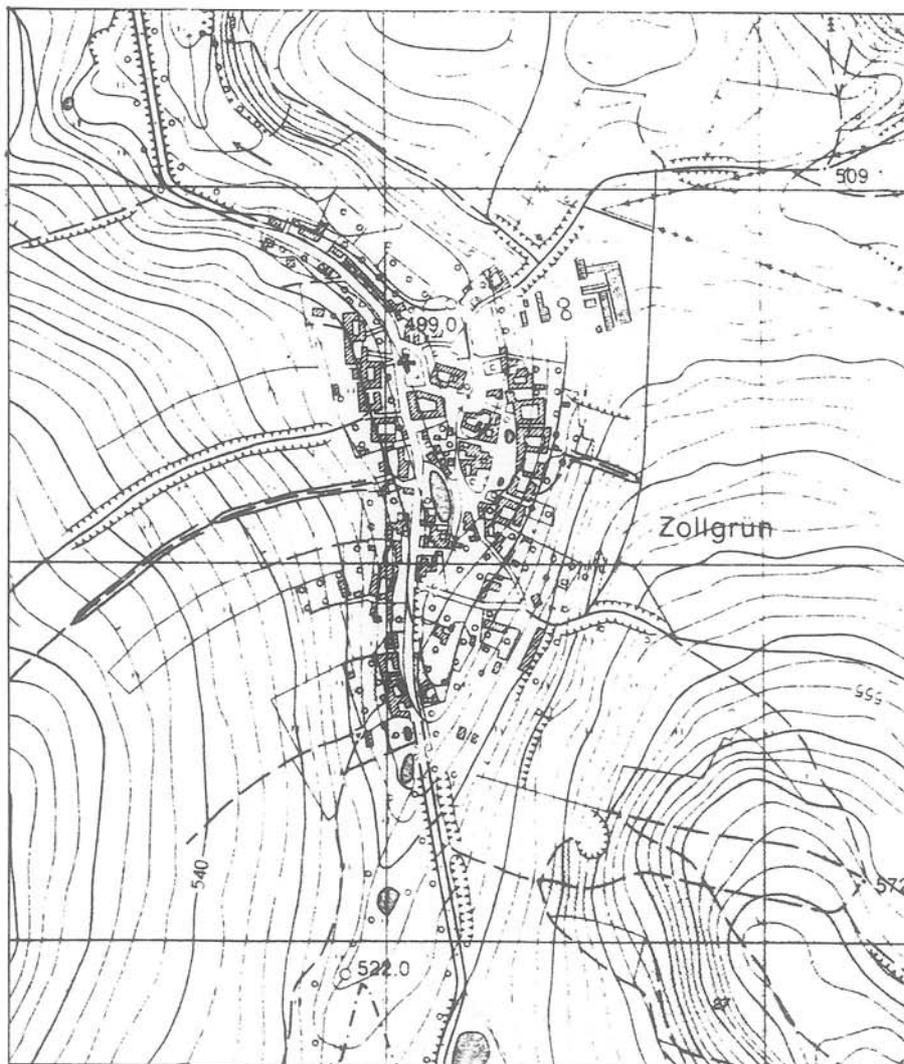
(Dipl.-Ing. Elke Otto, Projektleiterin)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Übersichtsplan	1
2.	Rechtsgrundlagen	3
3.	Planrechtliche Festsetzungen	4
3.1.	Art der baulichen Nutzung	4
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3.	Bauweise	5
3.4.	Nebenanlagen	5
4.	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	6
5.	Grünflächen	7
5.1.	Flächennutzung und Landschaftsstruktur	7
5.2.	Maßnahmen der Grünordnung	7
6.	Erschließung	9
6.1.	Verkehrstechnische Erschließung	9
6.2.	Wasserversorgung	10
6.3.	Löschwasserversorgung	10
6.4.	Abwasserentsorgung	11
6.5.	Abfall	12
6.6.	Elektrotechnische Erschließung	12
6.7.	Fernmeldetechnische Erschließung	13
6.8.	Heizmedien	13
6.9.	Wassergefährdende Stoffe	13
7.	Denkmalschutz	14
8.	Erschließungskosten	15

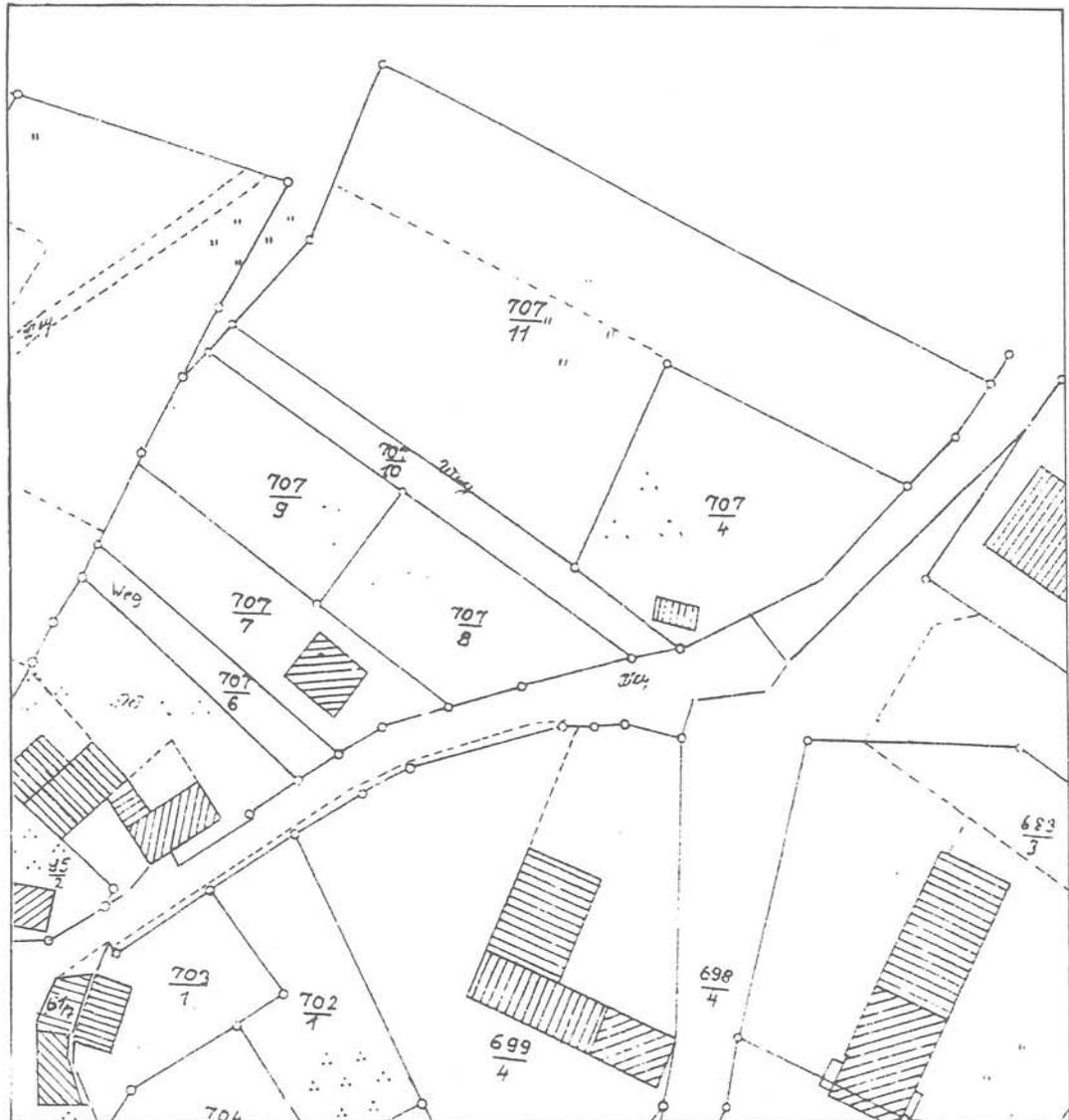
1. ÜBERSICHTSPLAN

Geltungsbereich und Lage in der Ortschaft,
Übersichtsplan M 1 : 10.000



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt 0,45 ha.
Zu den 6 möglichen Bauplätzen liegen bereits Anfragen aus
Zollgrün und der näheren Umgebung vor.

Auszug Geltungsbereich aus dem aktuellen Katasterplan,
M 1 : 1.000



Der Geltungsbereich des B- Planes umfaßt die Grundstücke mit den Flurnummern 707/8, 707/9, 707/10 und 707/11 der Gemarkung Zollgrün.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage für den B-Plan ist das Baugesetz.
Der Plan ermöglicht die Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich nach § 30 (1) BauGB.

Die Gemeinde Zollgrün verfügt derzeit noch über keinen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Es ist jedoch beabsichtigt, einen solchen aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß hierzu wurde bereits gefaßt.

Der B-Plan besteht aus dem Plan und der Begründung.

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift wird begrenzt durch den Planbereich des Bebauungsplanes.

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes soll ein Bauträger mit der Erschließungsplanung, Erschließung und Vermarktung beauftragt werden.

Mit der Fassung (B) dieses B-Planes ist ein Planungsstand erreicht, der Vorhaben in seinem Geltungsbereich nach § 33 BauGB ermöglichen soll.

In der Fassung (C) wurde der Charakter umgewidmet (MD in WA), da dieser der geplanten Nutzung besser zu entsprechen schien.

Zur Genehmigung geführt werden soll jedoch die vorliegende Fassung (D), die Entwicklungsziele der Gemeinde Zollgrün wurden in der Begründung ergänzt und die Art der baulichen Nutzung als MD festgesetzt.

3. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet) wird durch § 5 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - festgelegt.

Ziel der Entwicklung Zollgrüns ist der Erhalt und die Stärkung der land- und forstwirtschaftlichen Entwicklung.

Auch mit der Ausweisung einzelner neuer Bauflächen sollen das Dorf abrundend optimale Voraussetzungen für die Ansiedlung von Landwirten geschaffen werden.

Eine Ansiedlung größerer Wohngebiete mit eigenem Wohngebietscharakter, wie sie vielerorts als Wohn- und Schlafstätte am Dorfrand entstehen, ist nicht Entwicklungsziel der Gemeinde Zollgrün.

Die Art der baulichen Nutzung des Geltungsbereiches soll deshalb als MD - Dorfgebiet - festgesetzt werden.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die in der Füllschablone festgesetzten Maße sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die bauliche Umgebung wie folgt festgesetzt:

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (KG) + EG + DG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,0 festgelegt.

Die Überbaubarkeit der Grundstücksfläche wurde durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 festgeschrieben.

3.3. Bauweise

Für das Gebiet wurde eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgeschrieben. Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Die Wohnbauten sind in Rechteckform (auch Winkelbau) zu errichten.

Die Anordnung von Baugrenzen gilt für Hauptbaukörper und für Nebengebäude (außer Grundstücke 2 und 4); nicht für Garagen.

Für Garagen ist eine paarweise Grenzbebauung zulässig. Eine einheitliche Baugestaltung ist zu gewährleisten, wobei sich der Zweitbauende nach dem Erstbauenden zu richten hat.

3.4. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen in den Grundstücken 2 und 4 im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind zulässig.

4. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGS- VORSCHRIFTEN**

Dach

Für Hauptgebäude ist ein Satteldach, auch mit Krüppelwalm vorgeschrieben. Als Dachneigung sind $45^\circ (\pm 2^\circ)$ zugelassen.

Als Dacheindeckung ist dunkles Material zulässig. Dachgauben oder Dacheinschnitte dürfen max. 40 % der Dachfläche in Anspruch nehmen.

Außenputz

Der Außenputz ist mit mineralischer Deckschicht in gedecktem Farbton - kein Reinweiß! - herzustellen.

Einfriedung

Die Grundstücke sind allseitig einzufrieden. Dafür sind Holzlattenzäune, naturbraun, oder Naturhecken mit einer Höhe von max. 1,25 m zugelassen. Als Abgrenzung nach außen sind Sichtschutzhecken von max. 1,8 m bzw. Gehölzstreifen (Hecken, Sträucher) anzulegen.

5. GRÜNFLÄCHEN

5.1. Flächennutzung und Landschaftsstruktur

Das Planungsgebiet wird derzeit im wesentlichen landwirtschaftlich genutzt (Grün- und Gartenland).

Ein Teil des Gebietes soll als privates Grünland (Gartennutzung) ausgewiesen werden.

5.2. Maßnahmen der Grünordnung

1. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind nur mit wasserdurchlässigem Material zulässig (Wassergebundene Decken, Pflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine o.ä.).

2. Für jedes Grundstück wird ein Pflanzgebot von mindestens zwei Bäumen erlassen. Eine Beimischung von mehr als 20 % Koniferen ist unzulässig.

In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Laubbaum zu pflanzen.

Dazu stehen zur Auswahl:

Esche	Fraxinus excelsior,
Apfelbaum	Malus domestica,
Birnbaum	Pyrus domestica,
Kirschbaum	Prunus avium,
Stieleiche	Quercus robur,
Winterlinde	Tilia cordata.

3. Zur Einbindung in die Landschaft als Dorfrand müssen zum Außenbereich hin Obstbäume oder Großsträucher gepflanzt werden, z.B.:

Kornelkirsche	Cornus mas,
Haselnuß	Corylus avellana,
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna,
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus,
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum,
Kätzchenweide	Salix caprea,
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra.

4. Mutterboden ist generell vorher abzutragen, getrennt zu lagern und vor Ort landschaftsgestaltend wieder einzubauen.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1. Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die nach Frankendorf führende Gemeindestraße.

Innerhalb der neuen Bebauung wird eine Straße mit einer Wendeschleife angeordnet. Die **notwendige** Wendeanlage wird durch "Parkverbot" vom ruhenden Verkehr freigehalten. Öffentliche Stellplätze sind neben dieser ausgewiesen.

Die Breite der Fläche für die Stichstraße wird mit 6 m angegeben, wobei 3 m als befestigte Straße ausgebaut werden sollen; die verbleibende Fläche wird sickerfähig befestigt und kann als PKW-Stellplatz oder Ausweichmöglichkeit genutzt werden.

Garagen sind so einzuordnen, daß vor diesen ein privater Stellplatz auf dem eigenen Grundstück verbleibt.

Die einzelnen Grundstückszufahrten sind mit abgesenkten Borden zu versehen.

Die notwendigen Erdbewegungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken.

6.2. Wasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung des Gebietes ist über das Ortsnetz möglich.

Die Anschlußbedingungen sind durch den Erschließungs-träger mit dem Versorgungsunternehmen , dem Zweckverband Wasser und Abwasser Obere Saale, Postfach 161 in 07373 Pößneck abzustimmen. Die Anschlußbedingungen sind zu protokollieren und dem Umweltamt Gera und der Gemeinde zu übergeben.

6.3. Löschwasserversorgung

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist ein Mindestbedarf an Löschwasser von 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden vorzuhalten (Arbeitsblatt W 405).

Der Löschbereich darf 300 m nicht überschreiten.

Auf öffentlichen Verkehrsflächen sind demzufolge Hydranten anzuordnen (Abstände ca. 120 m, zum Objekt 100 m, Ausgangsdruck mindestens 1,5 bar).

Löschwasserversorgung soll über Hydranten im öffentlichen Verkehrsraum gesichert werden. Die Bemessung und Anordnung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. In unmittelbarer Nähe ist ein Hydrant vorhanden, der in die Löschwasserversorgung einbezogen werden kann. Im Zuge der Erschließungsprojektierung ist zu prüfen, ob der vorhandene Druck ausreicht.

6.4. Abwasserentsorgung

Die innere Erschließung ist im Trennsystem zu planen.

Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zu verwerten (z.B. durch Sammlung in Regenwasserspeichern zu gärtnerischen Nutzung). Bei Sammlung in Zisternen ist pro 100 m² bebauter Fläche ein Speichervolumen von 2,75 m³ zugrunde zu legen, mindestens jedoch 3 m³. Der zulässige Überlauf pro Grundstück beträgt 0,5 l/s. Gutachten zur Versickerungsfähigkeit sind durch den Erschließungsträger zu veranlassen. Sollte durch Gutachten nachgewiesen werden, daß der Boden nicht versickerungsfähig ist und nicht verwertet werden kann, dann ist das Niederschlagswasser schadlos abzuleiten. Der zur Versickerung kommende Anteil des Regenwassers ist bei der Bemessung und Ausgestaltung des Entwässerungsnetzes durch den Projektanten des Entwässerungsnetzes nachweisbar abzusetzen.

Die Abwässer der 5 neuen, an der Stichstraße gelegenen Gebäude sollen bis zur Fertigstellung der zentralen Kläranlage und den Anschluß von Zollgrün in einer vollbiologischen Gruppenkläranlage behandelt werden. Das einzelne Haus an der Dorfstraße soll nach Möglichkeit auch angeschlossen werden; im Erschließungsprojekt ist zu prüfen, ob eine Einbindung (Höhenmäßige Einbindung problematisch) möglich ist.

6.5. Abfall

Die Abfallbeseitigung wird durch vertragliche Müllentsorgung organisiert. Sondermüll und gewerbliche Abfälle sind entsprechend dem Abfallgesetz und der Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung zu beseitigen.

Bei der Baudurchführung sind Abfälle, vor allem wiederverwendbare Abfälle, getrennt zu erfassen und der Verwertung zuzuführen.

Das Gebiet ist in die Entsorgungsplanung der entsorgungspflichtigen Körperschaft einzubinden.

Die notwendigen Erdbewegungen zur Herstellung des Straßenkörpers werden auf ein erforderliches Mindestmaß beschränkt. Mutterboden ist generell vorher abzutragen, getrennt zu lagern und vor Ort landschaftsgestaltend wieder einzubauen.

Maßnahmen zum Schutz vor Kontamination, Erosion u.s.w. sowie großflächige Erdbewegungen sind nicht vorgesehen.

6.6. Elektrotechnische Erschließung

Der Standort kann ohne größere Aufwendungen elektrotechnisch erschlossen werden. Hierzu sind im Niederspannungsfreileitungsnetz Umbauarbeiten erforderlich. Das Gebiet wird durch ein Kabelnetz erschlossen. Auftraggeber zur Erschließung wird ein Bauträger sein, der von der Gemeinde mit der Erschließung beauftragt wird. Nach Vorlage eines Auftrages (durch den Erschließungsträger in Auftrag zu geben), wird durch die TEAG (Thüringer Energie AG,

Kundenzentrum Schleiz, Karl-Liebknecht-Platz 6a, 07907 Schleiz) ein Kostenangebot erarbeitet. Voraussetzung ist der bestätigte Bebauungsplan.

6.7. Fernmeldetechnische Erschließung

Im Planbereich befinden sich noch keine Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom.

6.8. Heizmedien

Das Gebiet wird nicht durch Gasleitungen versorgt.

Zur Beheizung werden vorrangig emissionsarme Brennstoffe (gasförmige Brennstoffe, Heizöl EL) empfohlen. Auch die Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie oder anderer alternativer Energien sollte in Erwägung gezogen werden.

6.9. Wassergefährdende Stoffe

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist entsprechend § 54 (1) ThürWG bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

7. DENKMALSCHUTZ

Da vom Geltungsbereich des B-Planes bereits steinzeitliche Oberflächenfunde bekannt sind und sich in der Nachbarschaft (Flurstück "Wahlwiesen") wahrscheinlich eine mittelalterliche Burg befunden hat, muß bei den für die Umsetzung der Planung erforderlichen Erdbewegungen mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden.

Diese unterliegen nach den Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises und müssen von den Mitarbeitern des Thüringer Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege sachgemäß untersucht, dokumentiert und geborgen werden. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege mindestens 14 Tage vorher zu melden.

8. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

1.	Wasserversorgung	ca. 27.000,- DM
2.	Abwasserentsorgungsltg.	ca. 45.000,- DM
3.	Kläranlage	ca. 30.000,- DM
4.	Verkehrsanlagen (einschl. Straßenbeleuchtung)	ca. 103.500,- DM
5.	Freiflächengestaltung	ca. 1.000,- DM
6.	Planungs- und Vermessungskosten	ca. 45.500,- DM
7.	Sicherheit für Unvorhersehbares	ca. 33.000,- DM

Summe, netto ca. 285.000,- DM
=====

Bei der Grobkostenschätzung wurde davon ausgegangen, daß die Dimensionen von Leitungen bzw. Wasserdruck u.ä. ausreichend bemessen sind und die Kapazität der sechs neuen Gebäude zusätzlich ver- bzw. entsorgen können.

Weiterhin sind in der Summe nicht enthalten:

- Kauf von Grundstücken,
- Umverlegung unbekannter, den Geltungsbereich event. kreuzende Kabel oder Leitungen.
- Gutachten

Die Erschließungskosten entsprechen dem Stand der Fassung A, die Grobkostenschätzung wurde nicht aktualisiert!